

# Årsredovisning

för

## Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga AB

559017-1293

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-07-08.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Dan-Raoul Castillo, Styrelseledamot  
2024-07-09

Styrelsen för Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Björnen 12 i Arboga.

Företaget har sitt säte i Arboga Kommun.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mälarstranden Bostäder AB, org nr 556991-9698.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 544	2 488	2 441	2 281
Resultat efter finansiella poster	-254	300	207	-119
Soliditet (%)	44,5	45,9	51,8	47,6

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	16 782 562	1 011 958	19 208	17 863 728
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			19 208	-19 208	0
Omföring uppskrivningsfond		-289 660	289 660		0
Nedskrivning uppskrivning		-2 093 654			-2 093 654
Upplösning uppskjuten skatt		490 963			490 963
Årets resultat				-235 129	-235 129
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>14 890 211</b>	<b>1 320 826</b>	<b>-235 129</b>	<b>16 025 908</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 10 501 357 (10 501 357).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 320 826
årets förlust	-235 129
	<b>1 085 697</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 085 697
	<b>1 085 697</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		2 543 632	2 488 366
Övriga rörelseintäkter		0	4 840
		<b>2 543 632</b>	<b>2 493 206</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 369 289	-1 023 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 173	-453 173
		<b>-1 822 462</b>	<b>-1 476 300</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>721 170</b>	<b>1 016 906</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-974 937	-716 738
		<b>-974 791</b>	<b>-716 727</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-253 621</b>	<b>300 179</b>
Bokslutsdispositioner	3	0	-300 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-253 621</b>	<b>179</b>
Skatt på årets resultat	4	18 492	19 029
<b>Årets resultat</b>		<b>-235 129</b>	<b>19 208</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 000 000	30 546 827
		<b>28 000 000</b>	<b>30 546 827</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	7 847 932	8 126 840
		<b>7 847 932</b>	<b>8 126 840</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 847 932</b>	<b>38 673 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 350	35 182
Övriga fordringar		24 547	28 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 770	0
		<b>93 667</b>	<b>63 697</b>
<i>Kassa och bank</i>		74 756	148 238
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>168 423</b>	<b>211 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 016 355</b>	<b>38 885 602</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	14 890 211	16 782 562
		<b>14 940 211</b>	<b>16 832 562</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 320 826	1 011 958
Årets resultat		-235 129	19 208
		<b>1 085 697</b>	<b>1 031 166</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 025 908</b>	<b>17 863 728</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	4 971 171	5 480 626
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 971 171</b>	<b>5 480 626</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	14 237 500	14 702 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 237 500</b>	<b>14 702 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	465 000	465 000
Leverantörsskulder		61 451	105 887
Aktuella skatteskulder		21 756	30 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 569	236 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>781 776</b>	<b>838 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 016 355</b>	<b>38 885 602</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella upp- eller nedskrivningar.

Uppskrivning av fastigheten har gjorts till marknadsvärde enligt extern värdering. Värderingen är utförd enligt metoden kassaflödesanalys av nuvärdet av driftsnetto och nuvärdet av restvärdet med en kalkylränta på 7,13 %. Värderingen och uppskrivningen gjordes per 21-12-31.

En ny extern marknadsvärdering år 2023-12-31 har gjorts till en kalkylränta om 7,64 % vilket medfört en nedskrivning på tidigare uppskrivning per 23-12-31 till marknadsvärde.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. From 2019 har bygganderna komponentindelats. Under 2021 har ny bedömning av nyttjandetiden på fastighetens komponenter gjorts utifrån en extern statusbesiktning av fastigheten.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader 15-100 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Bolaget har ett skattemässigt underskott uppgående till 8 580 270 kr men styrelsen har av försiktighetsskäl valt att ej redovisa någon uppskjuten skattefordran.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	178 908	314 516
Övriga räntekostnader	796 029	402 222
	<b>974 937</b>	<b>716 738</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	0 0	-300 000 -300 000

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	18 492	19 029
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>18 492</b>	<b>19 029</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 610 420	10 610 420
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 610 420</b>	<b>10 610 420</b>
Ingående avskrivningar	-1 258 445	-1 094 931
Årets avskrivningar	-163 513	-163 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 421 958</b>	<b>-1 258 445</b>
Ingående uppskrivningar	21 194 852	21 484 511
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-2 093 654	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-289 660	-289 659
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>18 811 538</b>	<b>21 194 852</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 000 000</b>	<b>30 546 827</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 126 840	3 194 898
Tillkommande fordringar	0	5 590 000
Avgående fordringar	-278 908	-658 058
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 847 932</b>	<b>8 126 840</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 847 932</b>	<b>8 126 840</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	16 782 562	17 015 037
Ianspråktaganden från fonden under räkenskapsåret	-1 662 361	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-289 660	-292 790
Upplösning uppskjuten skatt	59 670	60 315
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 890 211</b>	<b>16 782 562</b>

**Not 8 Avsättningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	5 480 626	5 559 970
Årets avsättningar	0	0
Under året återförda belopp	-509 455	-79 344
	<b>4 971 171</b>	<b>5 480 626</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000
	<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 702 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	14 237 500	14 702 500
	<b>14 237 500</b>	<b>14 702 500</b>

I enlighet med SRFU8 skall lån som förfaller till betalning inom 1 år klassificeras som kortfristiga. Därav klassificeras skulder till kreditinstitut som långfristiga och med bedömning om att avtalad amorteringstakt kommer att gälla.

### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	465 000	465 000
	<b>465 000</b>	<b>465 000</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 377 500	12 842 500
	<b>12 377 500</b>	<b>12 842 500</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2024-07-08

*Dan-Raoul Castillo*  
Dan-Raoul Castillo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-07-08

Allians Revision & Redovisning AB

*Ulf Strauss*  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga AB

Org.nr 559017-1293

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### **Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2024-07-08

*Ulf Strauss*

# Allians

REVISION & REDOVISNING

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

Fastigheten Vasagatan 20-22 i Arboga AB, Org.nr 559017-1293